

# Genossenschaft auf schwyzerdütsch

Eindrücke einer Reise der „Alten-WG“ nach Zürich  
22.-26. September 2020

# „Lebendig altern WG“ auf der Suche nach...

... gemeinschaftlichen Wohnformen,  
besonders im Alter

... Lösungen für einen Solidarfonds

... Lösungen für mehr soziale Vielfalt  
bei der Wohnungsvergabe

... lebendiger Demokratie in  
Genossenschaften



# Drei Genossenschaften mit 4 Projekten in Zürich

**Kalkbreite und Zollhaus**

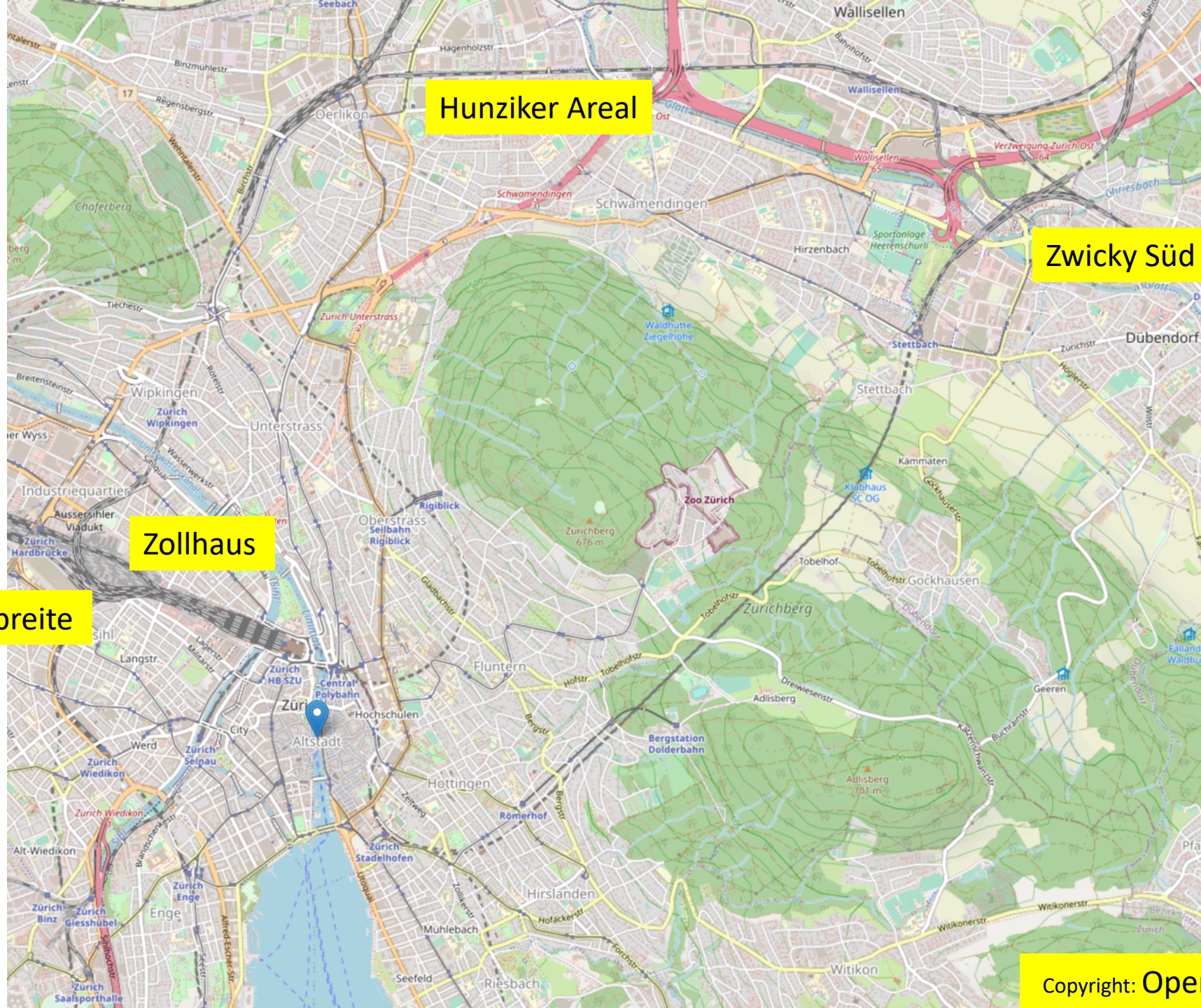


**Kraftwerk1 mit Zwicky Süd**



**„Mehr-als-Wohnen“ – im Hunziker Areal**





Hunziker Areal

Zwicky Süd

Zollhaus

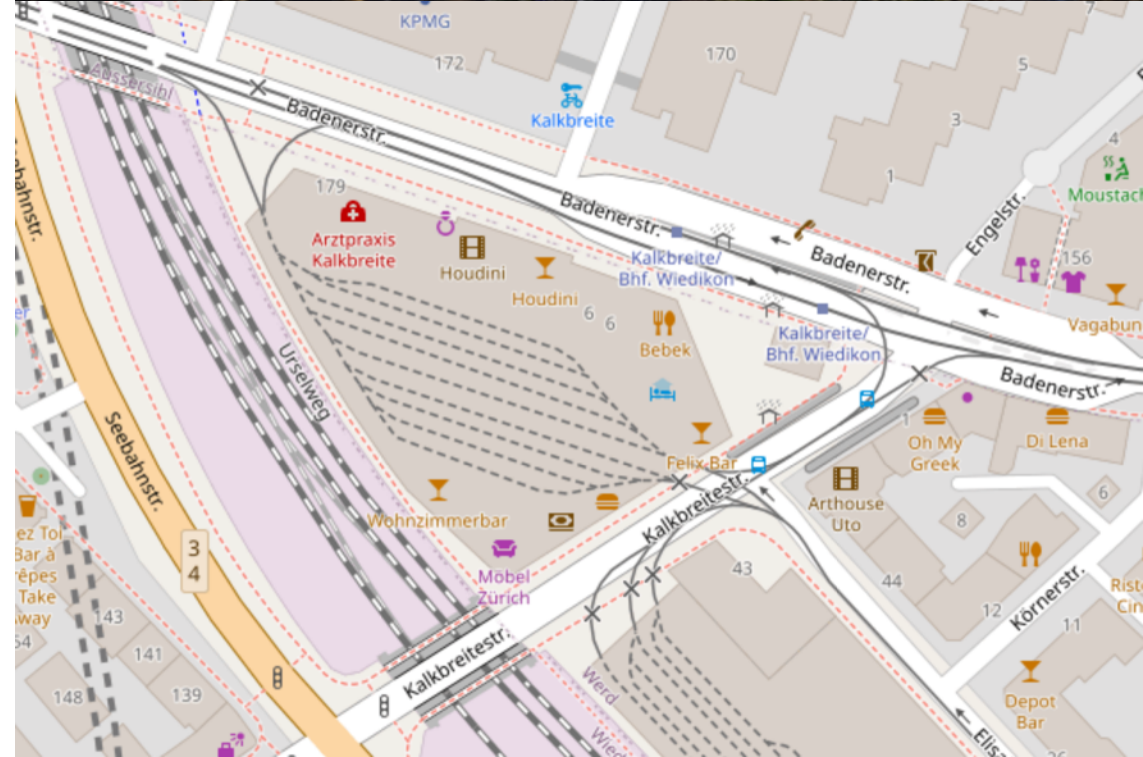
Kalkbreite

# Kalkbreite

- 2007 gegründet, 2014 bezogen, 260 Menschen in 97 Wohnungen
- Soziale Zusammensetzung des Kiezes nachbilden
- Alle bezahlen in einen Sozialfonds
- „unmögliches Grundstück“ - auf einem Straßenbahndepot, neben SBB-Gleisen
- Sehr vielfältige Wohnungen, durchschnittlich 35m<sup>2</sup>
- 2000-W Zertifikat: <https://www.2000watt.swiss>
- Autofrei – Verpflichtung, keine privaten Waschmaschinen

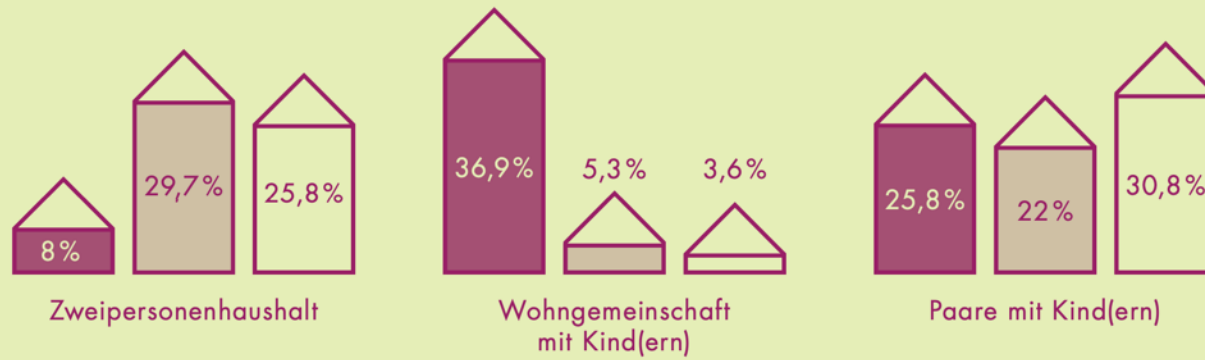
Wohnform

Wohnform	Anzahl Personen Kalkbreite	Anteil an Bewohnerschaft Kalkbreite	Anteil an Bevölkerung Schweiz
Einzelpersonenhaushalt	31	12.4%	36%
Zweipersonenhaushalt	27	10.8%	27%
Einelternhaushalt	13	5.2%	6%
Zweielternhaushalt	74	29.5%	26%
WG mit Kindern	34	13.5%	1%
WG	63	25.1%	4%
Joker	9	3.6%	
<b>Total</b>	<b>251</b>		

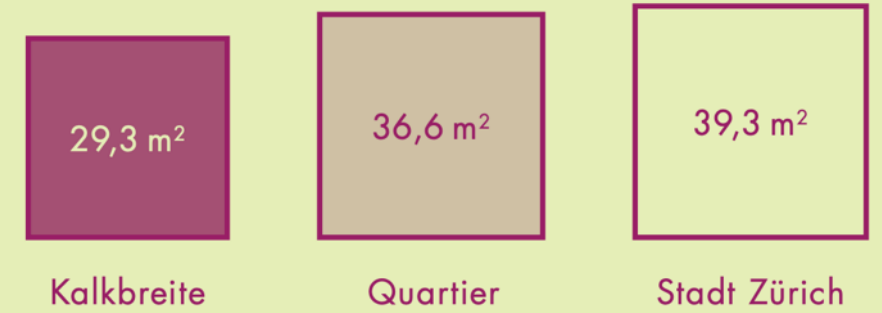


## Haushaltstypen

- Kalkbreite
- Quartier
- Stadt Zürich

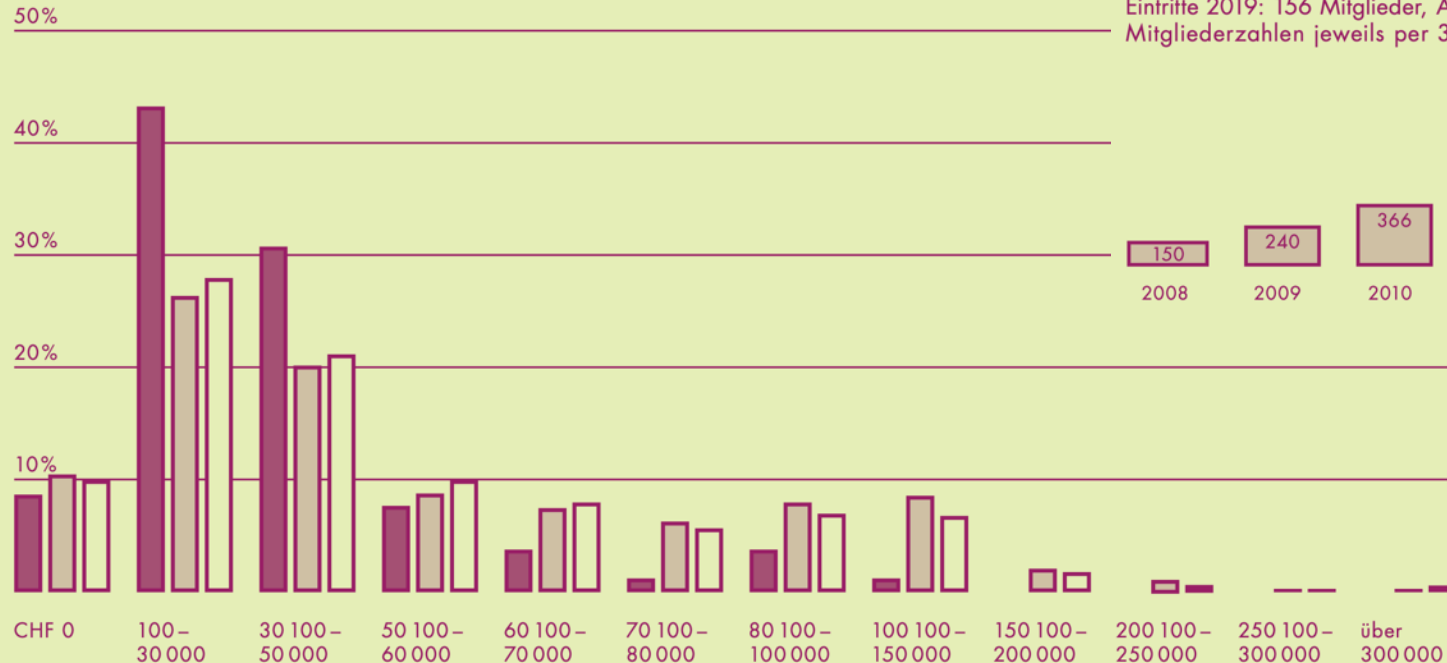


Durchschnittlicher Wohnflächenkonsum m<sup>2</sup>/Person



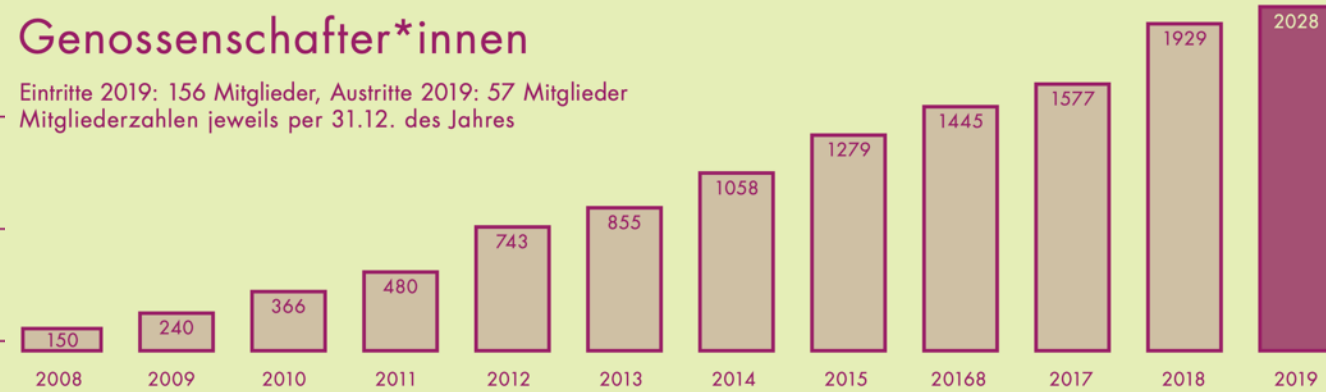
## Einkommensverteilung (nach Grundtarif 2016)

- Kalkbreite
- Quartier
- Stadt Zürich



## Genossenschafter\*innen

Eintritte 2019: 156 Mitglieder, Austritte 2019: 57 Mitglieder  
Mitgliederzahlen jeweils per 31.12. des Jahres



...aus dem Jahresbericht 2019

## KENNZAHLEN

### WOHNUNGSSPIEGEL I MIETEN OHNE NK

- 97 Wohneinheiten in 55 Wohnungen
- Miete je nach Lage und individuellem Ausbaustandard
- Anteilscheine: CHF 260 / m<sup>2</sup> Wohnfläche

260 CHF sind etwa 242 €

- 30 x 1-1.5 Zimmer-Wohneinheiten 29-56 m<sup>2</sup> in drei Wohnclustern
- 2 x 1-1.5 Zimmer-Wohnungen 38-45 m<sup>2</sup>
- 14 x 2.5-3 Zimmer-Wohnungen 50-75 m<sup>2</sup>
- 4 x 2.5 Zimmer-Atelierwohnungen 64-103 m<sup>2</sup>
- 13 x 4.5 Zimmer-Wohnungen 95-133 m<sup>2</sup>
- 8 x 5.5 Zimmer-Wohnungen 123-127 m<sup>2</sup>
- 6 x 6.5 Zimmer-Wohnungen 142-152 m<sup>2</sup>
- 2 x 7.5-9.5 Zimmer-Wohnungen 142-215 m<sup>2</sup>
- 3 x 13-17 Zimmer-Wohnung 222-412 m<sup>2</sup>
- 9 Wohnjoker 27-29 m<sup>2</sup>

### GEWERBEMIX

- Verkauf: 816 m<sup>2</sup>
- Gastronomie: 489 m<sup>2</sup>
- Gesundheit: 611 m<sup>2</sup>
- Büro/ Atelier: 1'617 m<sup>2</sup>
- Kultur: 654 m<sup>2</sup>
- Kinderkrippe: 312 m<sup>2</sup>
- Pension: 285 m<sup>2</sup>

### GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

- Allgemeine Gemeinschaftsräume: 330 m<sup>2</sup>
- Zumietbare Räume: 301 m<sup>2</sup>

### GEBÄUDEKENNZAHLEN

- Minergie-P-Eco Standard erfüllt
- Geschossfläche: GF 22'900 m<sup>2</sup>
- Dach- und Terrassenflächen: 5'292 m<sup>2</sup>
- Hauptnutzfläche HNF: Total 13'226 m<sup>2</sup>
- HNF Wohnen: 7'811 m<sup>2</sup>
- HNF Gemeinschaft: 631 m<sup>2</sup>
- HNF Gewerbe und Kultur: 4'784 m<sup>2</sup>
- Anlagekosten BKP 1-9 (Kostenstand 12/2013): CHF 62.5 Mio (inkl. Ausstattung, Bauherrenleistungen, Finanzierung)
- Kostenkennwert BKP 1-9: CHF/m<sup>2</sup> HNF 4'725.-

# BewohnerInnen

2014

Anzahl BewohnerInnen	236 Personen
Flächenverbr. ohne Gemeinschaftsflächen	31.6 m <sup>2</sup> /Pers.
Flächenverbr. mit Gemeinschaftsflächen	33.3 m <sup>2</sup> /Pers.

## Wohnungsspiegel

### Mieten ohne NK in CHF

55 Wohnungen mit 97 Wohneinheiten

Miete je nach Lage und individuellem Ausbaustandard

Ab 17.70 €/ m<sup>2</sup>

30	1- bis 1.5-Zimmer-Wohneinheiten in drei Wohnclustern	29-56m <sup>2</sup>	ab 570.-
2	1- bis 1.5-Zimmer-Whg.	38-45m <sup>2</sup>	ab 1'010.-
14	2.5- bis 3-Zimmer-Whg.	50-75m <sup>2</sup>	ab 950.-
4	2.5-Zimmer-Atelier-Whg.	64-103m <sup>2</sup>	ab 1'230.-
13	4.5-Zimmer-Whg.	95-133m <sup>2</sup>	ab 1'350.-
8	5.5-Zimmer-Whg.	123-127m <sup>2</sup>	ab 1'700.-
6	6.5-Zimmer-Whg.	142-152m <sup>2</sup>	ab 2'600.-
2	7.5- bis 9.5-Zimmer-Whg.	142-215m <sup>2</sup>	ab 2'730.-
3	13- bis 17-Zimmer-Whg.	222-412m <sup>2</sup>	ab 5'970.-
8	Wohnjoker	27-29 m <sup>2</sup>	ab 400.-

### BEWOHNERINNEN

- Anzahl BewohnerInnen: 250 Personen
- Flächenverbrauch ohne Gemeinschaftsflächen: 31.2 m<sup>2</sup>/Person
- Flächenverbrauch mit Gemeinschaftsflächen: 32.6 m<sup>2</sup>/Person

# Forschungsprojekte und Publikationen

**Innovative Wohnformen**, Kontext Typologie und Konsequenzen. Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP), Institut für Architektur (IAR), 2018. [Download pdf](#).

**The urban cookbook: Strategies and Insights for Creating and Maintaining Urban Commons.** M. Dellenbaugh-Losse, N.-E. Zimmermann, N. de Vries, 2020  
[Download PDF](#) (Kalkbreite: S. 98 – 107)

**Zusammendenken, was zusammengehört: Kommunaler Klimaschutz und nachhaltiger Konsum** Ideen für Kommunen und Landkreise, Umweltbundesamt Deutschland, Juli 2020  
[Download PDF](#) (Kalkbreite: S. 36 – 38)

**Forschungsprojekt „Kooperatives Wirtschaften – Neue Genossenschaften“**, Executive Master Organisationsentwicklung, Wissenschaftlicher Leiter Ralph Grossmann (Univ.-Prof. Dr.), 2020  
[Download PDF](#) (Auszug Kalkbreite)

<https://www.kalkbreite.net/medien/publikationen/>





Das Gebäude der Genossen zieht sich kreisförmig um eine Grünfläche mit Spielplatz zusammen, die nicht nur den Bewohnern offensteht (links). Das Tramdepot bekam einen Deckel, auf dem Wohnungen entstanden sind (unten).

Foto Genossenschaft Kalkbreite / Volker Schopp



# Wohnen auf dem Tramdepot

In der teuren Schweiz sind Wohnungsgenossenschaften nicht nur als günstige Alternative beliebt – viele Projekte sind auch architektonisch visionär. Die Zürcher Genossenschaft Kalkbreite ist selbst für Schweizer Verhältnisse radikal. *Von Klaus Englert*

Die Straßenbahnfahrt zu Zürichs bekanntester Wohnungsgenossenschaft führt mitten

Das Projekt Kalkbreite geht auf einen offenen Architekturwettbewerb im Jahr 2003 zurück, der ergründen sollte, wie sich eine Wohnüberbauung mit dem schon bestehenden Tramdepot vereinbaren ließe. Das in der Nachbarschaft angesiedelte Architekturbüro Müller Sigrist entschied den Wettbewerb mit einer zündenden Idee für sich: Die Tramhalle wurde überdeckelt, und auf der neuen Plattform entstanden die Genossenschaftswohnungen und die Grünfläche.

„Wir verstehen die Kalkbreite als reines Stadtprojekt, aber bereits das Foyer macht deutlich, dass die Räumlichkeiten der Wohnungsgenossenschaft wie eine kleine Stadt funktionieren“, sagt die Geschäftsführerin. Die Kalkbreite werde oft als grünes Getto empfunden, und es werde kritisiert, dass man sie nicht unbedingt verlassen müsse, um seine Besorgungen zu machen. „Aber die meisten Genossenschaftler hier sind sehr offen und vernetzt“, sagt Clapasson. Diese Offenheit spiegelt sich im Bestreben der Genossenschaft wider, möglichst alle Bevölkerungsgruppen aus Zürich aufzunehmen, ob jung oder alt, schwarz oder weiß, behindert oder nichtbehindert.

Auch die Gastlichkeit gehört zu den Säulen der Genossenschaft. Wir haben

Wer Neuigkeiten aus der Kalkbreite erfahren will, macht sich zu einem Schwätzchen dahin auf. Clapasson erläutert, was dem Entschluss für den gemeinsamen Waschraum zugrunde liegt: „Unser oberster Grundsatz ist laut Satzung, gemeinnützig und nicht gewinnorientiert zu sein. Wenn ein Mitglied nur über eine Wohnfläche von knapp 32 Quadratmetern verfügt, dann sollte es die Möglichkeit haben, möglichst viele Gemeinschaftsräume nutzen zu können.“

Die Architekten im Büro Müller Sigrist haben die Genossenschaftssatzung genau gelesen. Danach haben sie eine Wohnungspalette hervorgezaubert, die jedem, unabhängig von Geschlecht, Alter, Herkunft und Einkommen, die passende Wohnung anbietet. Als entscheidendes Plus, das auch von vielen

deutschen Wohnungsgesellschaften aufmerksam verfolgt wird, haben sich die Clusterwohnungen herausgestellt. Die bestehen aus kleinen Singlehaushalten, denen ein doppelgeschossiger, lichter Gemeinschaftsraum angegliedert ist, in dem sich die Bewohner zum gemeinsamen Essen treffen können. In der Kalkbreite haben sie noch eine weitere Option. Sie nennt sich „Großhaushalt“: Gemeint ist eine Gemeinschaftsküche, für die die Geschäftsleitung eigens einen Koch angestellt hat. Für die Genossenschaftler bedeutet das keine Zusatzleistung, weil die Kosten bereits in dem Mitgliedsbeitrag, der die Mietkosten deckt, enthalten sind.

Pascal Müller vom Zürcher Büro Müller Sigrist betont, dass in der Entwurfsplanung Flexibilität Trumpf gewesen sei.

Wer für eine derart bunte Gemeinschaft arbeite, müsse ganz unterschiedliche Raumangebote schaffen. Deswegen reiche die Palette in der Kalkbreite von der typischen Einzimmerwohnung für den Single bis zur Wohnung mit siebzehn Zimmern für die große Wohngemeinschaft. Müller ist überzeugt: „Viele deutsche Wohnungsbaugenossenschaften haben unser flexibles Raummodell eifrig studiert und auch kopiert.“ Legendar sind in Zürich die sogenannten Flex-Räume, die von den Genossenschaftlern als Werkstätten oder Besprechungsräume hinzugemietet werden können. Oder Joker-Räume, mit denen Eltern zusätzlich ein Kinderzimmer für ihren Nachwuchs erhalten.

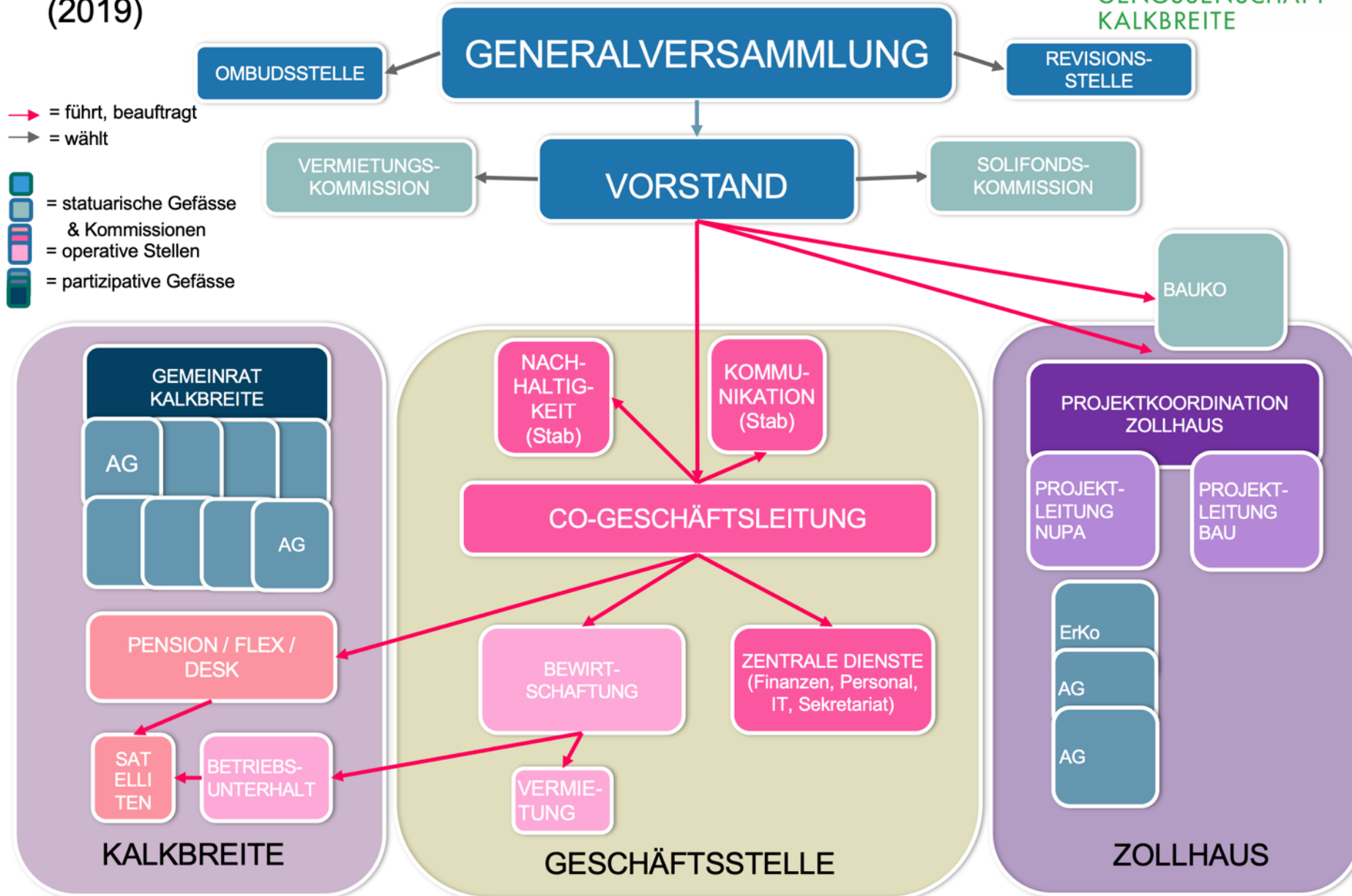
Die Flexibilität bezieht sich aber nicht allein auf das vielschichtige Raumangebot. Überall in der Kalkbreite sieht man private und öffentliche Räume. Als öffentliche Angebote gibt es die große Grünfläche, aber auch die Dachgärten. Dort kann jeder hinaufsteigen, denn es führt eine halböffentliche Straße an den Wohnungen vorbei bis hinauf zur Dachterrasse. Der Parcours lädt dazu ein, durch sämtliche Geschosse zu schlendern, auf den Dachgärten private Pflanzungen und Duschen zu bewundern und schließlich zur „Velostation“ herabzusteigen.

In der Satzung der Wohnungsgenossenschaft Kalkbreite ist auch zu lesen: „Förderung einer nachhaltigen Entwicklung gemäß den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft.“ An diesem Grundsatz führt in der Kalkbreite kein Weg vorbei. Auf den Alltag bezogen, bedeutet das: Der durchschnittliche Tagesverbrauch wird pro Person auf 2000 Watt begrenzt, was rund zwei Drittel des durchschnittlichen Energieverbrauchs in Westeuropa ausmacht. Als Maßstab gilt der Schweizer Baustandard Minergie-P-Eco, der vornehmlich durch eine Grundwasser-Wärmepumpe erreicht wird. Stolz ist man in der Kalkbreite auf das komplett autofreie Quartier. Angesagt sind Carsharing und Fahrräder. Dagegen ist die Radikalität der Schweizer Kollegen bei vielen deutschen Wohnungsgenossenschaften noch nicht angekommen. Lieber zieht man in die Wohnidylle im Grünen oder an den Stadtrand. Mitten in der Stadt auf einem Tramdepot grün zu wohnen – dieser visionären Idee sind bisher noch keine deutschen Genossenschaftler gefolgt.

## Haus des Monats

Eine Aktion des Bundesverbandes Deutscher Fertigung e.V. 

# ORGANIGRAMM (2019)





# Ombudsstelle

Grundsätzlich steht die Genossenschaft Kalkbreite für gelebte Konfliktkultur: Sich anbahnende Konflikte angehen, bevor es zu spät ist – Transparenz, Entdramatisierung und einen kühlen Kopf bewahren sind uns wichtig. Konflikte gehören zum Alltag, entstehen zwischen Mietparteien, zwischen Mieter\*innen und Kalkbreite-Gremien oder zwischen einzelnen Kalkbreite-Gremien. Wichtig ist uns, dass mögliche Konflikte nicht einfach erstickt, sondern ausgetragen werden. Die Genossenschaft Kalkbreite verfügt deshalb über eine Ombudsstelle, die von der Generalversammlung gewählt wird. Sie besteht jeweils aus eine\*m/r Mieter\*in und einer Nicht-Mieter\*in.

## Merksätze Konflikte

### Konflikte light – Lösung im Alltag

Nicht jede Meinungsverschiedenheit ist ein Konflikt und nicht jedes Spannungsverhältnis führt automatisch zum Konflikt. Die kleinen alltäglichen Streitereien können von allen Beteiligten selber bewältigt werden.

### Konflikte medium – Ombudsstelle

Sollte ein Kleinkonflikt bestehen bleiben und sich zur Belastung für die Konfliktparteien auswachsen, so wird ein Mitglied der Ombudsstelle beigezogen. Die Kontaktaufnahme geschieht durch die Konfliktparteien. Bei grösserer Tragweite eines Konflikts (Unmöglichkeit der Schlichtung durch ein Mitglied der Ombudsstelle / von Beginn weg ein grösserer Konflikt / ein Konflikt, der einen Teil der Mieter\*innen oder die ganze Genossenschaft belastet) wird die gesamte Ombudsstelle beigezogen. Ein Mitglied der Ombudsstelle kontaktiert die Konfliktparteien und informiert den Vorstand.

### Konflikte hard – externe Mediation

Bei harten und scheinbar unlösbaren Konflikten (langandauernde, aus einem kleinen Konflikt entstandene, bisher von der Ombudsstelle zu schlichtende Streitfälle / schwerwiegende Eskalationen, die für einen Teil der Mieterinnen und/oder die Genossenschaft zu einer schweren Belastung werden) wird auf Antrag einer Konfliktpartei, des Gemeinrats oder der Ombudsstelle vom Vorstand eine Mediation initiiert. Dabei wird ein\*e externe\*r, professionelle\*r Mediator\*in beigezogen und entschädigt. Misslingt die Mediation, muss der Konflikt von der Generalversammlung behandelt werden.



## Durchmischungskriterien Erstvermietung Zollhaus

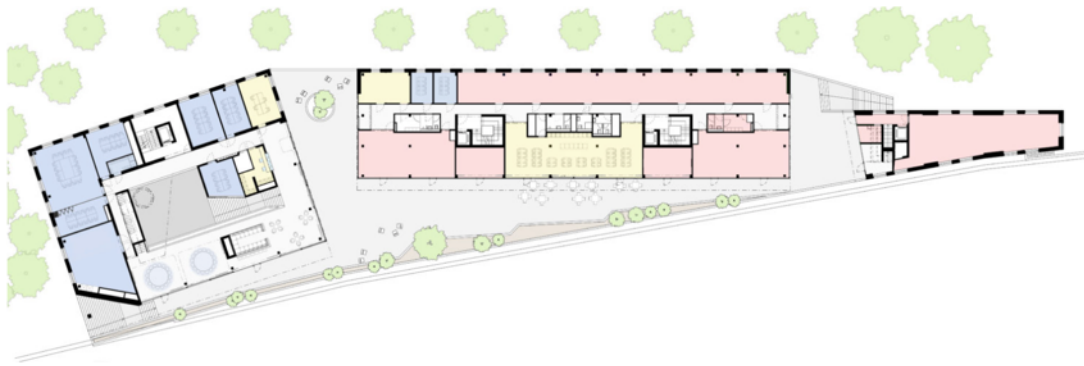
Mit den Kriterien für die Erstvermietung der Wohnungen im Zollhauses verfolgen wir zwei Ziele: Zum einen wollen wir einen Beitrag gegen die Gentrifizierung des Zürcher Gewerbeschulquartiers leisten und jene Menschen auffangen, die in ihrer Wohnsituation bedroht sind. Weiter wollen wir jenen Wohnungssuchenden eine faire Chance im Vermietungsprozess geben, die auf dem freien Wohnungsmarkt potenziellen Diskriminierungen ausgesetzt sind.

Die im Konzept angestrebten Werte orientieren sich an der jetzigen sozialen Zusammensetzung des Quartiers Gewerbeschule und in einzelnen Fällen am Profil der gesamten Stadt Zürich.

Die Erhebung von persönlichen Daten in der Wohnungsvermietung ist sensibel. Deshalb werden die folgenden Kriterien für die Vermietung so operationalisiert, dass der Persönlichkeitsschutz gewahrt wird.

	Kriterien	angestrebte Repräsentation
Gender	non binäre Geschlechtsidentität	1%
	älter als 65 Jahre	15%
Alter	zwischen 50 und 65 Jahren	15%
	Kinder unter 16 Jahren	13%
Spezielle Bedürfnisse / Diversität	Kinder in Einelternhaushalten	5%
	Menschen mit Behinderung	5%
	LGBTQI-Paare	5%

Sozialer Status und Herkunft	tiefer sozialer Status	30%
	arbeitslos/Sozialhilfebezug	5%
	keinen Schweizer Pass (mit Fokus auf Menschen mit sicht-, les- und hörbar "anderen" Merkmalen)	33%
Mobilität	Schul- oder Arbeitsort wird mehrheitlich ohne ÖV erreicht	20%
	Arbeitsort im Zollhaus	berücksichtigt
Weiche Kriterien	Kompakte Belegung	25%
	innovative Wohnform	berücksichtigt
	hohes Partizipationsinteresse	33%
	"Vertreibung" aus dem Kreis 5 und angrenzenden Quartieren droht oder ist bereits erfolgt	berücksichtigt



## Gewerbe- & Kultur

Im Zollhaus entstehen nicht nur Wohnungen, sondern auch umfangreiche Gewerberäume. Im Erdgeschoss befinden sich Verkaufs-, Ausstellungs- und Gastronomielokale sowie ein Theatersaal. In den darüberliegenden Geschossen entstehen Büro- und Dienstleistungsflächen sowie ein städtischer Kindergarten.

## Gewerbemix

- 520 m<sup>2</sup> Kultur
- 580 m<sup>2</sup> Gastronomie
- 780 m<sup>2</sup> Verkauf
- 400 m<sup>2</sup> Gesundheitsangebote
- 240 m<sup>2</sup> Büroflächen
- 270 m<sup>2</sup> Kinderbetreuung

Die Vergabe der Wohnungen im Zollhaus konnte im Oktober 2019 abgeschlossen werden. Bewerben konnten sich ausschliesslich Genossenschaftsmitglieder, die noch vor der Generalversammlung 2018 Mitglied der Genossenschaft geworden sind. Insgesamt 332 Bewerbungen wurden eingehend geprüft und aufgrund der **Kriterien zur sozialen Durchmischung** ausgewertet. Entsprechend war es kein Problem, aber nichtsdestoweniger mit grossem Aufwand verbunden, die 50 Wohneinheiten zu vergeben. Die Auswahl der Bewerbungen erfolgte durch die Erstvermietungskommission (Erko), die sich aus Vertreter\*innen der Geschäftsstelle, dem Vorstand, der Erstvermietungskommission Kalkbreite sowie externen Personen zusammensetzte.



*Bild: die Erko besichtigt die Zollhaus-Baustelle*

# Kraftwerk1: Zwicky Süd

- 1995 gegründet, 3 Siedlungen mit 232 Wohnungen und 700 Menschen, 1664 Mitglieder +25% (31.12.2019)
- **Zwicky Süd:** Nur ein Teil der Gebäude gehören zur Genossenschaft (125 Wohnungen: 350 Kinder und Erwachsene)
- 4. Siedlung geplant: Kochareal, 160 Wohnungen
- Zusammensetzung der Bewohner\*innen vielfältig
- dichte Bebauung
- Gewerbe im Erdgeschoss



---

# Unser Selbstverständnis

**Kraftwerk1 tritt in ökologischer und sozialer Hinsicht als Pionierin und als Innovatorin auf.**

- Bestehende und neue Projekte der Genossenschaft sollen aktuell gültige Standards übertreffen, Neues erproben, neue Wege aufzeigen und neue Standards vorbereiten.
- In allen Tätigkeitsbereichen von Kraftwerk1 sind ökologische, soziale und wirtschaftliche Ziele gleichgestellt.

**Kraftwerk1 ist gesellschaftlich aktiv und engagiert sich für ökologische und soziale Anliegen in den eigenen Siedlungen und darüber hinaus.**

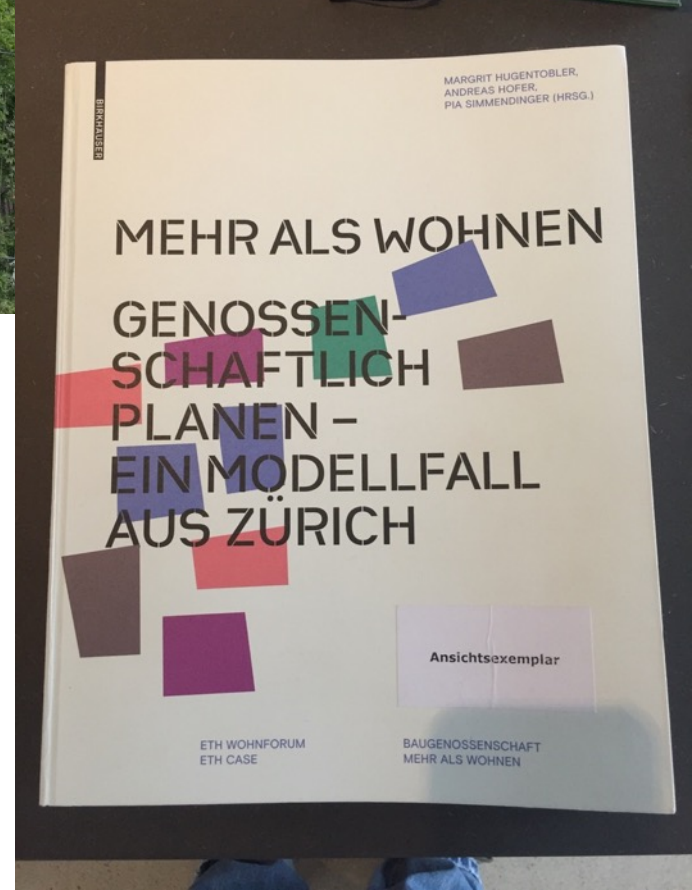
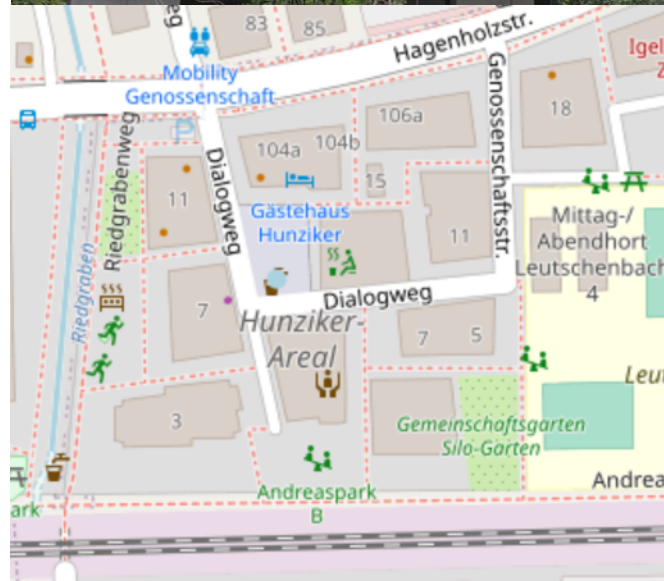
- Kraftwerk1-Siedlungen vernetzen sich mit ihren Standortquartieren und nehmen in ihrem örtlichen Umfeld Einfluss. Die Genossenschaft bezieht öffentlich Stellung zu politischen Fragen, beteiligt sich an Kampagnen und vernetzt sich mit verwandten Organisationen.
- Kraftwerk1 lobbyiert bei der Fachöffentlichkeit und bei Entscheidungsträger\_innen (Führungen in den Siedlungen, Vorträge, Fachpublikationen oder externe Beratungsmandate).
- Die Genossenschaft stellt an ihre Kreditgeber\_innen und Geschäftspartner\_innen die gleichen hohen Anforderungen wie an sich selbst. Für diese Qualität ist Kraftwerk1 bereit, einen Aufpreis gegenüber den günstigsten Offerten zu bezahlen.

<https://www.kraftwerk1.ch/assets/downloads/publikationen/genossenschaft/strategieprozess/Kraftwerk1-Strategie%202014-24.pdf>



# „Mehr-als-Wohnen“ Hunziker Areal

- 2007 gegründet, als Dach-Genossenschaft von mehr als 30 Genossenschaften
- Hunziker: 1265 Menschen, 80% <40 Jahre, nur 3% sind >65 alt, 373 Wohnungen (2018)
- 41.000 m<sup>2</sup> Wohnflächen
- 150 Arbeitsplätze
- 2000-W Zertifikat
- Forschungsprojekt gemeinsam mit der ETH Zürich zu Energie/ Gebäudetechnik, Wohnzufriedenheit und Konsumverhalten



# Die Baugenossenschaft mehr als wohnen

Unter dem Motto «100 Jahre mehr als wohnen» feierten die Stadt Zürich und die Genossenschaften 2007 ein Jahrhundert gemeinnützigen Wohnungsbau. Sie nahmen dieses Jubiläum zum Anlass, die Baugenossenschaft mehr als wohnen zu gründen. Diese erhielt den Auftrag, Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu sein. Geforscht wird in Zusammenarbeit mit Universitäten und Fachhochschulen wie der ETH oder der ZHAW. Die Erkenntnisse werden dann der interessierten Öffentlichkeit in Form von Vorträgen, Publikationen, Tagungen und Führungen zur Verfügung gestellt. Ziel ist es, aus der Praxis zu lernen, um Impulse an die Branche weiterzugeben, für den Städtebau der Zukunft.

## Ausgezeichnet: Das Hunziker Areal

Das erste Projekt, das die Baugenossenschaft umgesetzt hat, ist das Hunziker Areal in Zürich Nord. Es wurde als ganzheitlich nachhaltiges Leuchtturmprojekt geplant und umgesetzt. Das Hunziker Areal wurde mehrfach mit Preisen ausgezeichnet, unter anderem mit dem World Habitat Award 2017<sup>1</sup>. Eine hochwertige gemeinschaftsfördernde Architektur und die hohe Qualität in der Bauausführung sind Basis für ein lebendiges Quartier, aber auch für einen nachhaltigen Unterhalt der Gebäude. Gewerbeflächen und Allmendräume in den Erdgeschossen beleben die Plätze und Zwischenräume. Die 13 Gebäude bieten Wohn- und Lebensraum für Einzelpersonen, Paare, Familien aller Art sowie für kleine und grosse Wohngemeinschaften. Im Quartier leben 1'265 Menschen in einer grossen Bandbreite von Wohnungstypen. Von sich reden machte insbesondere das Haus A von Duplex Architekten mit den Satellitenwohnungen.

## Kennzahlen Hunziker Areal

Städtebau

Architektur Häuser

Landschaftsarchitektur

Fertigstellung / Bezug Hunziker Areal

Grundstückfläche

Total vermietbare Hauptnutzfläche

Davon Wohnen

Davon Gewerbe

Davon Allmendfläche

Total vermietbare Nebennutzfläche

Verbautes Volumen

Gesamtkosten (BKP 1-9) pro m<sup>2</sup> HNF

Baukosten Wohnflächen

Ø Miete ohne NK, Wohnfläche

Wohnungen

Bewohner/innen

Arbeitsplätze

Flächenverbrauch pro Person

Einkommen Bewohnende

ARGE Duplex Architekten und Futurafrosch

Duplex Architekten, Futurafrosch, Müller Sigrüst

Architekten, Pool Architekten, Miroslav Šik

Müller-Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

2014 / 2015

40'200 m<sup>2</sup>, im Baurecht von der Stadt Zürich

47'800 m<sup>2</sup>

41'000 m<sup>2</sup>

6'000 m<sup>2</sup>

800 m<sup>2</sup>

1'400 m<sup>2</sup>

242'200 m<sup>3</sup>

CHF 195 Mio.

CHF 3'750 / m<sup>2</sup>

CHF 215 / m<sup>2</sup> / Jahr = 16,66 € / m<sup>2</sup>

373

1'265

150

31.7 m<sup>2</sup> (Ø Kanton Zürich 45 m<sup>2</sup>)<sup>3</sup>

75% mit Jahreseinkommen bis CHF 60'000

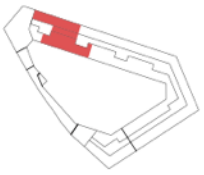
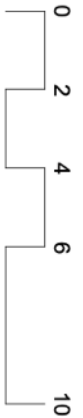
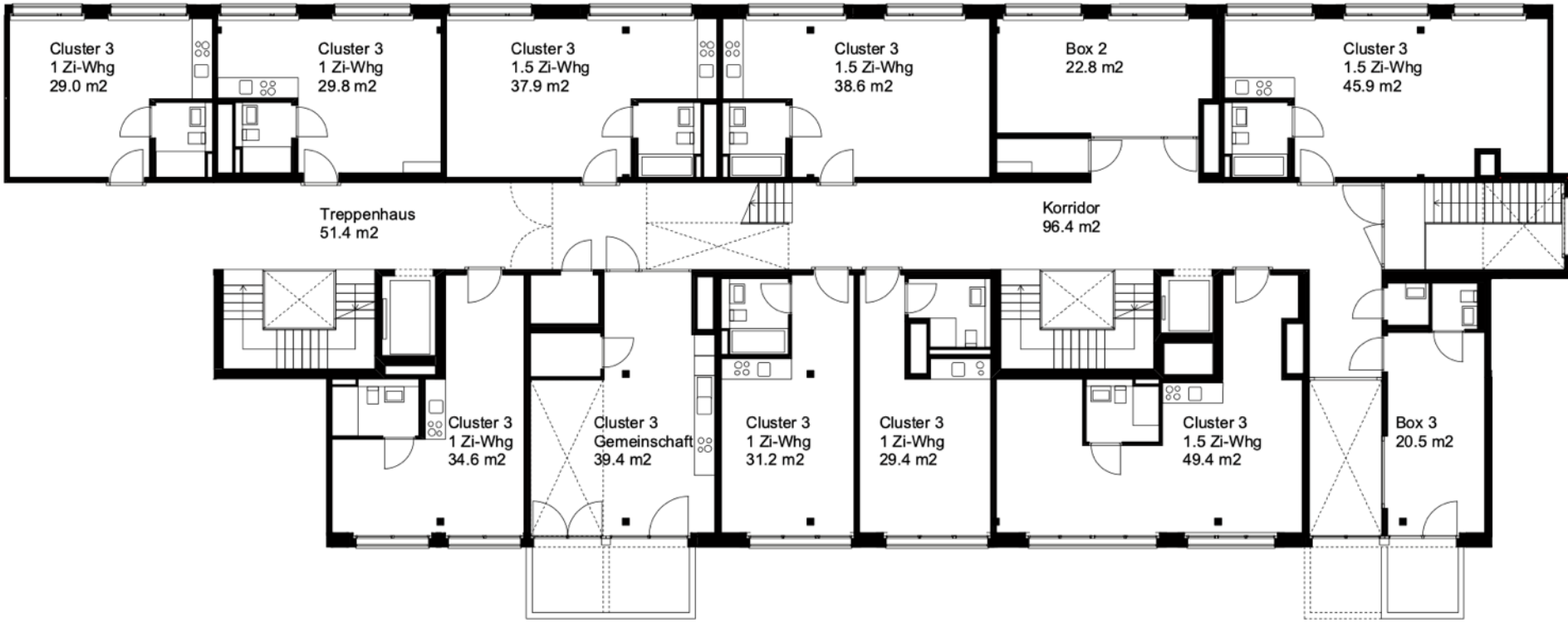
# Neue Gedanken...

**Clusterwohnungen** können sehr vielfältig sein, z.B.

- autarke, kleine Module mit Gemeinschaftsküche
- Genossenschaft entscheidet Belegung
- wenig gemeinsames Leben
- guter Kompromiss zwischen
  - eigener Wohnung und
  - Wohngemeinschaft?



# GRUNDRISS WOHNCLUSTER 3



# Analoge Lösungen

Tauschbörse für alltägliche Dinge



# Ökonomische Lösungen/ Solidarität

- **Alle: Depositenkasse** (verzinsten Einlagen): min. 5000 CHF, 0,75-1% unter dem Referenzzinssatz des BA für Wohnungswesen
- Auch Legate (Vermächtnis) oder Darlehen möglich
- Staatliche/ kommunale Förderung von Genossenschaftsanteilen
- **Kalkbreite:** Fester Betrag pro m<sup>2</sup> als Solibeitrag (25 Rappen, 10 Rappen in subventionierten Wohnungen) + freiwillige Beiträge.
- Leistungen: Reduktion der Miete (kurzfristig, dauerhaft bis 15%) und Pflichtteilfinanzierung (Tilgung in 5 Jahren)
- Unterstützung befreundeter Baugenossenschaften
- **Kraftwerk1:** einkommensabhängiger „Spiritbeitrag“

---

## Reglement zum Spiritbeitrag

Den Spiritbeitrag zahlen gemäss Statuten alle Mieter\_innen der Kraftwerk1 Siedlungen ab 18 Jahren. 40% der Einnahmen fliessen in den Gemeinschaftsfonds, 60% in den Solidaritätsfonds: [\(PDF, 275 KB\) Spiritbeitrag](#)

# Reglement des Solidaritätsfonds der Genossenschaft Kalkbreite

*Dieses Reglement wird gemäss Art. 27 der Statuten von der Generalversammlung mit einfachem Mehr erlassen. Änderungen, wo nicht anders erwähnt, bedürfen der Zustimmung der Generalversammlung.*

*Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet; Männer sind immer auch mitgemeint.*

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Zweck**

Die Genossenschaft Kalkbreite strebt bei den Wohnungsmieterinnen eine ausgewogene Durchmischung an. Um dies zu erleichtern, besteht ein Solidaritätsfonds. Dieser soll helfen, Mieterinnen in Notlagen und Haushalte<sup>1</sup> mit einer zu starken Belastung des Haushaltsbudgets durch die Miete resp. durch den Erwerb von Pflichtanteilen zu unterstützen.

### **1.2 Grundsätze**

Der Solidaritätsfonds besteht nicht als Alternative, sondern als Ergänzung oder Überbrückung des Unterstützungsangebots öffentlicher und privater Institutionen. Gesuchstellerinnen für Solidaritätsleistungen müssen deshalb im Rahmen des Zumutbaren ihre Bemühungen um alternative und/oder ergänzende Unterstützungsleistungen nachweisen.

Es können höchstens soviel Kapitalmittel aus dem Solidaritätsfonds bezogen werden, wie darin vorhanden sind. Deshalb besteht selbst bei Erfüllen der Voraussetzungen kein Anspruch auf Unterstützung aus dem Solidaritätsfonds.



## Profil Solidaritätskommission

Der Solidaritätsfonds hat die Aufgabe, Mieterinnen in Notlagen sowie Haushalte, deren Haushaltsbudget durch die Miete oder durch den Erwerb von Pflichtanteilen zu stark belastet wird, zu unterstützen. Im Weiteren soll das Zusammenleben in der Siedlung mit Mitteln aus dem Solidaritätsfonds gefördert werden.

Gelder aus dem Solidaritätsfonds werden durch die Solifondskommission vergeben. Diese besteht aus zwei bis drei Personen, wovon sich eine als Ansprechperson für die Geschäftsstelle zur Verfügung stellt.

Die Administration des Solidaritätsfonds sowie die Korrespondenz mit den Gesuchstellerinnen und Beitragsempfängerinnen obliegt der Geschäftsstelle.

### Aufgaben der Solifondskommission

- Prüfung der eingehenden Beitragsgesuche
- Entscheid über Beitragsberechtigung und Höhe der Beiträge
- Prüfung der periodisch einzugebenden Unterlagen
- Rückforderungen bei allfälligen zu hohen Beiträgen
- Tätigkeitsbericht zuhanden des Jahresberichts

### Anforderungen

Die Kommissionsmitglieder sollen folgenden Anforderungen genügen:

- Kenntnisse und Erfahrungen in Sozialhilfe, Sozialversicherungen und/oder Recht
- Wohnsitz nicht in genossenschaftseigener Wohnung

### Schnittstellen

- Geschäftsstelle

### Aufwand

- Kommissionssitzungen (2-3 Sitzungen pro Jahr)
- Prüfen von Gesuchen, Verfassen von Briefen etc. sowie E-mail-Korrespondenz (ca. 20 Stunden pro Jahr)

2019

2018

### 2.9 Solidaritätsfonds:

Ordentliche Äufnung	127 056.50	104 613.50
Freiwillige Äufnung (Spenden)	10 898.00	10 898.00
Verwendung für Mietzinsreduktion	- 11 061.00	- 4 173.00
Verwendung für Anteilschein- kapitaldeckung	- 73 180.00	- 21 000.00
Rückzahlung der Anteilschein- kapitaldeckung	-	-
	53 713.50	90 338.50

Der Solidaritätsfonds wird für Mietzinsreduktionen sowie für die Unterstützung bei der Pflichtanteilsfinanzierung verwendet.

# kraftwerk1

- Mietzinsfonds und
- Kapitalfonds

## **Art. 4 Der Kapitalfonds**

Der Kapitalfonds bezweckt die Herabsetzung des einzuzahlenden Genossenschaftskapitals, sofern dieses aufgrund der finanziellen Verhältnisse der Bewohnerin / des Bewohners nicht in voller Höhe einbezahlt werden kann.

1/3 des erforderlichen Anteilkapitals muss von der Bewohnerin / dem Bewohner geleistet werden. Vom ihrem / seinem Vermögen, das nach der Zahlung von 1/3 Anteilkapital übrig bleibt, werden Fr. 20'000.- pro erwachsene Person und Fr. 10'000.- pro Kind (bis 16 Jahre, im gleichen Haushalt lebend) abgezogen (Sozialabzug). Der verbleibende Vermögensbetrag muss bis zur Höhe des zu leistenden Anteilkapitals als Anteilkapital eingesetzt werden.

## **Art. 3 Der Mietzinsfonds**

Der Mietzinsfonds bezweckt die Verbilligung des Mietzinses.

BewohnerInnen von Kraftwerk1 können aus dem Mietzinsfonds Leistungen erhalten, sofern

- ihr Mietzins einen Drittel all ihrer Einkünfte übersteigt oder sofern diese Einkünfte das Existenzminimum gemäss Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe, SKOS nicht übersteigen. Massgebend dabei ist das Total der Einkünfte (vor Abzügen) gemäss Steuererklärung.
- der von ihnen anvisierte Flächenbedarf in einem adäquaten Verhältnis zur Personenzahl steht. Massgebend ist dabei das Reglement für die Vermietung von Wohnräumen.
- kein steuerbares Vermögen vorhanden ist, das über dem steuerlichen Freibetrag liegt. Massgebend ist das Steuergesetz Kanton Zürich.

Die maximale Solidaritätsleistung beträgt 20% des Mietzinses.

... aus dem Jahresbericht 2019

### **Mietzinsfonds: Mietzinsreduktionen**

Im Jahr 2019 konnten in der Siedlung Zwicky Süd 20 Parteien (im Vorjahr 25), in der Siedlung Hardturm 4 Parteien (im Vorjahr 3) und in der Siedlung Heizenholz ebenfalls 4 Parteien (im Vorjahr 3) von einer Mietzinsermässigung profitieren.

Im Mietzinsfonds aller Siedlungen waren am 1.1.2019 insgesamt 153 973 Franken. Im Verlauf des Jahres wurden Mietzinssenkungen in der Höhe von 54 903 (im Vorjahr 68 558 Franken) gesprochen. Durch Einlagen aus den Spiritbeiträgen in der Höhe von 94 806 Franken (im Vorjahr 94 442 Franken), Spenden von 563 Franken (im Vorjahr 1020 Franken) und Rückbuchungen von 1100 Franken (im Vorjahr 4236 Franken) stieg der Betrag im Fonds um 41 566 Franken an. Per Ende des Berichtsjahres sind somit 195 539 Franken im gesamten Mietzinsfonds.

### **Kapitalfonds: Anteilscheineremässigungen**

Während des Berichtsjahres blieb die Anzahl der Haushalte, die in der Siedlung Hardturm von einer Anteilscheineremässigung profitieren konnten, mit 9 gleich wie im Vorjahr. In der Siedlung Heizenholz war es noch 1 Haushalt gegenüber 2 Haushalten im Vorjahr. Im Zwicky Süd wurden 2019 37 Reduktionen gewährt, was 3 weniger sind als im Vorjahr.

Insgesamt wurden in der Siedlung Hardturm 255 500 Franken für Anteilscheineremässigungen gesprochen (im Vorjahr 276 500 Franken). In der Siedlung Heizenholz waren es nur noch 9000 Franken (im Vorjahr 27 500 Franken) und in der Siedlung Zwicky Süd 884 500 Franken gegenüber 967 000 Franken per Ende 2018.

#### **Anmerkung des Vorstandes**

Offenbar sind weniger Bewohnende darauf angewiesen, Mietzinssenkungen zu beantragen, das ist erfreulich. In der Folge bleibt mehr Geld im Mietzinsfonds. Wir beobachten diese Entwicklung und prüfen geeignete Massnahmen, damit das Fondsvermögen nicht übermässig anwächst.

# Eigenkapital stärken

- In der CH: durch Depositenkassen
- In D: investierende Mitglieder

---

## **Reglement der Depositenkasse Genossenschaft Kraftwerk1**

### **1. Zweck**

Mit der Depositenkasse soll:

- 1.1. eine möglichst hohe Eigenfinanzierung der der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 gehörenden Liegenschaften erreicht werden;
- 1.2. natürlichen und juristischen Personen Gelegenheit zu sicherer und zinstragender Anlage von Geldbeträgen geboten werden;
- 1.3. für Genossenschaft und Kontoinhabende ein Zinsvorteil angestrebt werden.

### **2. Berechtigung zur Kontoeröffnung; Kontoeröffnung**

2.1. Depositen werden entgegengenommen von:

- natürlichen und juristischen Personen

Mitglieder der Genossenschaft müssen das auf sie entfallende Anteilkapital voll einbezahlt haben. Die Genossenschaft kann die Eröffnung eines Kontos ohne Angabe von Gründen ablehnen.

2.2. Das Konto wird nach der ersten Einzahlung eröffnet, die mindestens CHF 1'000, bei Einlagen mit fester Laufzeit und fixem Zinssatz mindestens CHF 20'000 betragen muss. Es lautet auf den Namen des/der Begünstigten.

# Begegnungsplätze schaffen

Zentrale Rezeption, Bibliothek, Postkästen und Paketfächer, Waschsalon



# Weitere Begegnungsplätze

Cafeteria (möbliert durch Ausstellungsstücke des Vintage-ladens), Yoga-Raum, Musikzimmer, Jugendraum (Zugang nur für Jugendliche), Gemüsegarten auf dem Dach, Nähzimmer, Flexräume, Wohnjoker, Sauna



# Autofrei leicht machen



**kalkbreite**

GENOSSENSCHAFT  
KALKBREITE

## **Verpflichtungserklärung zum Autoverzicht**

Beilage 2 zum Mietvertrag für die Wohn- und Gewerbeüberbauung Kalkbreite

Mieterin: ...

Vermieterin: Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

## Verzicht auf Auto, Förderung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs

Die Wohn- und Gewerbeüberbauung Kalkbreite der gemeinnützigen Genossenschaft Kalkbreite (fortan Vermieterin genannt) wurde nach den Prinzipien der 2000 Watt-Gesellschaft geplant und erstellt. Sie soll auch nach diesen Grundsätzen bewirtschaftet werden. Ein wichtiger Baustein zur Erreichung der 2000 Wattgesellschaft ist die Vermeidung von motorisierter Mobilität. Dazu gehört eine konsequente Bevorzugung des Langsamverkehrs (Fahrrad / Fussverkehr), des öffentlichen Verkehrs sowie ein weitgehender Verzicht auf ein Privatauto. Die Wohn- und Gewerbeüberbauung Kalkbreite mit ihrer zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu den Tram- und Buslinien 2, 3 und 32 sowie zum SBB Bahnhof Wiedikon und diversen Mobility-Standorten bietet dazu ideale Voraussetzungen.

# Gästewohnungen und Pension

- Kalkbreite: 11 Zimmer – Zollhaus: 15 Zimmer
- Hunziker: Gästehaus mit 20 Zimmern
- mit subventionierten Preisen für interne Nutzer (ca. 50% Reduktion)





# Fassadenpalaver

- Veloinitiative in Zürich
- Gletscher-Initiative
- Konzern-Verantwortungs-Initiative (29.11.2020)



JA und  
NEIN-NON-NO  
zur  
Anschaffung  
neuer Kampf-  
flugzeuge



# Anregungen für den Möckernkiez

- Regelmäßige Veränderungskonferenzen (kraftwerk1: Hardturmprojekt)
- Solidaritätsfonds, verzinste Einlagen
- Namen für die einzelnen Häuser, nicht nur Nummern
- Analoge Tauschbörsen
- Mobilitätsstation (Karren, Anhänger)
- Thematische Führungen (Clusterwohnungen, Alten-WG, Ökologie)
- Mehr Infos: Haustafeln, Flyer, Webseite
- Thematische Jahresberichte
- Bewusste Definition des Selbstverständnisses
- Forschungsk Kooperationen
- Für neues Bauprojekt:
  - Ungewöhnliche Grundstücke suchen
  - Erdgeschoss beleben
  - Zentrale Rezeption